



Република Србија

**ОПШТИНА ВРЊАЧКА БАЊА**

Општинска управа

**Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове**

**Одсек за урбанизам и еколошке послове**

Број: 350-171/15

Дана: 28.09.2015.год.

ВРЊАЧКА БАЊА

Крушевачка 17, тел: 036/601-220

М.З.

Општинска управа – Служба за урбанизам, еколошке и имовинско-правне послове Општине Врњачка Бања, поступајући по захтеву Специјалне болнице "Меркур" из Врњачке Бање, на основу чл.53а, 54, 56. и 57. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), чл.11. и 12. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре ("Сл.гласник РС" бр.22/2015), чл.2. и 3. Уредбе о локацијским условима ("Сл.гласник РС" бр.35/2015) и Генералног плана Врњачке Бање ("Сл.лист општине Краљево бр.12/05), доноси

### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за реконструкцију виле **Сплендор** и изградњу хотела за медицински и здравствени туризам

#### ПОДАЦИ О ЛОКАЦИЈИ:

- **К.п.бр.609, 610, 611 и 612/1 К.О. Врњачка Бања;**
- Површина катастарских парцела је укупно 2.994 m<sup>2</sup>, врста земљишта, начин коришћења и катастарска класа према табели:

к.п.бр.609 К.О. Врњачка Бања површина парцеле	525 m <sup>2</sup>
врста и начин коришћења земљишта: – градско грађевинско земљиште, воћњак 1. класе	525 m <sup>2</sup>
к.п.бр.610 К.О. Врњачка Бања површина парцеле	1.339 m <sup>2</sup>
врста и начин коришћења земљишта: – градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом земљиште под зградом земљиште уз зграду	181 m <sup>2</sup> (вила Сплендор) 206 m <sup>2</sup> (мала вила Сплендор) 952 m <sup>2</sup>
к.п.бр.611 К.О. Врњачка Бања површина парцеле	777 m <sup>2</sup>
врста и начин коришћења земљишта: – градско грађевинско земљиште, пашњак 1. класе	777 m <sup>2</sup>
к.п.бр.612/1 К.О. Врњачка Бања површина парцеле	353 m <sup>2</sup>
врста и начин коришћења земљишта: – градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом земљиште уз зграду	47 m <sup>2</sup> (помоћни, спратност Пр) 306 m <sup>2</sup>

- Према карти планираних намена у Генералном урбанистичком плану Врњачке Бање који је усвојен одлуком СО Врњачка Бања бр.350-255/86 од 16.4.1986.године, и који је био на снази 15.јула 1992.године, на дан ступања на снагу Закона о пољопривредном земљишту ("Сл.гласник РС" бр.49/92), к.п.бр.609 К.О. Врњачка Бања била је у зони лечилишта, па се сходно чл. 88. ст. 6. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), не плаћа накнада за промену намене пољопривредног у грађевинско земљиште.
- На к.п.бр.610 К.О.Врњачка Бања налази се *вила Сплендор*, објекат који ужива претходну заштиту сходно Закону о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони и 99/2011 - др. закон).

## ПЛАНСКИ ОСНОВ за издавање локацијских услова:

Генерални план Врњачке Бање 2005-2021 ("Сл.лист општине Краљево " број 12/05)

- **ЗОНА И ПОДЦЕЛИНА:** ЗОНА 1, ПОДЦЕЛИНА 1.2.
- **ПЛАНИРАНА НАМЕНА:** ГРАДСКА СТАМБЕНА И ОПШТА ЗОНА СРЕДЊИХ ГУСТИНА (ВИЛЕ И ПАНСИОНИ – "А")

извод из табеле – основни урбанистички показатељи:

ЗОНА	КАРАКТЕР КОРИШЋЕЊА ЗАМЉИШТА СТАНОВАЊЕ : ДЕЛАТНОСТ	КОЕФ. ИЗГРАЂЕНОСТИ	СТЕПЕН ИСКОРИШЋЕНОСТИ	НАЧИН ПАРКИРАЊА	ВИСИНСКА РЕГУЛАЦИЈА (МАКСИМАЛНА СПРАТНОСТ)
СТАМБЕНЕ И ОПШТЕ ЗОНЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА (виле и пансиони - А)	НЕМА ОГРАНИЧЕЊА ЗА ДЕЛАТНОСТИ КОЈЕ НЕ ОМЕТАЈУ СТАНОВАЊЕ	(А) до 0,8	до 50%	НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ 100 м <sup>2</sup> БРГП =1 ПМ	П + 1 + Пк или П + 2 са искоришћењем поткровља које <u>нема надзидак</u>

- **ПРИМЕНА ПЛАНА:** Предметне парцеле налазе се у потесу директне примене Генералног плана.
- **РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:** Са источне стране, к.п.бр.610, 611 и 612/1 К.О.Врњачка Бања граниче се са ул.1.маја, чији је планирани профил према Генералном плану Врњачке Бање "А-А", планиране ширине 8,00 m - 10,50 m (1,5-2,5 m + 5,0-5,5 m + 1,5-2,5 m). Са јужне стране, к.п.бр.609 и 610 К.О.Врњачка Бања граниче се са ул. Пролетерских бригада.

## ПОДАЦИ О ОБЈЕКТУ за чију реконструкцију / изградњу се издају услови:

Саставни део локацијских услова је идејно решење приложено уз захтев, ИДР бр.25/15, урађено од стране „INTERRA LAND PLAN“ Д.О.О. из Врњачке Бање, одговорни пројектант Марина Д.Дуњић, д.и.а, бр.лиценце 300 7442 04.

КЛАСА И НАМЕНА ОБЈЕКТА / Хотел, Класификациони број 121112, Категорија В

ОБЈЕКТИ И ВРСТА РАДОВА / ВИЛА СПЛЕНДОР - РЕКОНСТРУКЦИЈА, ЦЕНТРАЛНА ВЕЗНА ВИЛА, ВИЛА I И ПРАТЕЋИ ОБЈЕКАТ БАЗЕН - ИЗГРАДЊА

БРУТО ПОВРШИНА И СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА / у основи укупно 648,41 м<sup>2</sup>, спратност По/Су+Пр+2, БРГП надземних етажа = 2017,79 м<sup>2</sup>, БРГП укупно = 3195,60 м<sup>2</sup>.

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА:

Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 0,00 – 5,00m. У зони у којој постоје изграђени објекти ово растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката.

На парцели на којој се гради објекат неопходно је оставити пролаз минималне ширине 2,50 m за пролаз у дубину парцеле поред објекта или кроз сам објекат.

Највећа дозвољена спратност објеката у овој зони је П+2 са искоришћењем поткровља које нема надзидак.

Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- Излози локала – 0,30 m по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- Излози локала – 0,90 m по целој висини у пешачкој зони;
- Конзолне рекламе – 1,20 m на висини изнад 3,00 m.

Грађевински елементи (еркери, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) на нивоу првог и виших спратова могу прећи грађевинску линију:

- Према јавној површини 1,20 m;
- Према бочном делу дворишта 1,50 m;
- укупна површина испада може бити максимум половина површине фасаде на којој се испад налази.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 m до дубине од 2,60 m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 m.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,00 m увучена у односу на регулациону линију, и ако савлађују висину до 0,90 m (уколико савлађују висину преко 0,90 m степенице улазе у габарит објекта). Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Нулта ката је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- ката приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног пута;
- ката приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта ката нижа од коте нивелете јавног пута, ката приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице, ката приземља објекта одређује се применом одговарајућих тачака овог члана;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену ката приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).

Максимални дозвољени нагиб кровних равни је 30° или мањи.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати транспарентном оградом максималне висине од 1,40 m, или зеленом (живом) оградом. Максимална висина парапета транспарентне ограде је 0,40 m. Ка регулацији се поставља транспарентна ограда, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Ограде парцеле на углу не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице. Дужину ограде која је висине до 0,90 m одређује општински орган надлежан за послове саобраћаја.

Одводњавање површинских вода врши се слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама, а одвођење површинских вода мора бити контролисано.

Паркирање возила за новопланирани простор обезбедити на грађевинској парцели на којој се објекат гради, изван површине јавног пута, а минимум једно паркинг место по стану или 100 m<sup>2</sup> БРГП-а.

Одређивање потребног броја паркинг места за пословни простор (издвојен или у оквиру објекта), извршити према табели:

БАНКЕ	2,0 НА 100 m <sup>2</sup> БРГП-а
РОБНА КУЋА	1,8 НА 100 m <sup>2</sup> БРГП-а
РЕСТОРАН	4 – 8 СТОЛИЦА / 1 ПАРКИНГ МЕСТО
ХОТЕЛИ	2 – 10 КРЕВЕТА / 1 ПАРКИНГ МЕСТО
СПОРТСКЕ ХАЛЕ	8-12 ГЛЕДАЛАЦА / 1 ПАРКИНГ МЕСТО
ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ - АГЕНЦИЈЕ	1,0 НА 100 m <sup>2</sup> БРГП-а
КАНЦЕЛАРИЈЕ - БИРОИ	1,4 НА 100 m <sup>2</sup> БРГП-а

У оквиру ове зоне треба водити рачуна да се парцела уреди хортикултурално и да зелене површине имају најмање 30% укупне површине парцеле. Макс. величина објекта 750 m<sup>2</sup> независно од величине парцеле. Треба водити рачуна да уређење парцеле и објекат чине складну целину и одражавају бањски карактер.

#### **УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ на комуналну, саобраћајну и др.инфраструктуру:**

За предметну локацију, од ималаца јавних овлашћења су издати следећи услови:

1. Уверење РГЗ СКН Врњачка Бања бр.952-3/2015-2962 од 28.09.2015.г. и копија катастарског плана водова бр.956-01-3/2015 од 28.09.2015.г.
2. Услови за пројектовање и изградњу са аспекта заштите од пожара, МУП РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Краљевоу 07/18 број 217-11183/15 од 23.09.2015.г.
3. Решење Завода за заштиту споменика културе Краљево бр.1058/3 од 11.08.2015.г.
4. Услови за пројектовање и прикључење на јавни пут, ЈП Дирекција за планирање и изградњу општине Врњачка Бања бр.350-1043/15-1 од 18.09.2015.г.
5. Услови ЈП ЕПС "Електросрбија" д.о.о. Краљево, Погон Врњачка Бања, бр.04.03.1-152188/1 од 28.09.2015.г.

6. Технички услови "Телеком Србија" а.д. ИЈ Краљево, бр.338870/2-2015 ММ од 24.09.2015.г.
7. Технички и енергетски услови за прикључење на дистрибутивну гасоводну мрежу, Интерклима д.о.о. бр.541 од 18.09.2015.г.
8. Технички услови ЈП "Бели Извор" бр.01-6443/2 од 22.09.2015.г.

Планирати посебно место за одлагање комуналног отпада. Јасно обележено и заштићено место за одлагање отпада, треба да је оивичено, са сливником и приступачно за прање и редовно одржавање. Обезбедити несметан прилаз за изношење ради санитарног депоновања.

#### **УСЛОВИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ:**

**Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са овим условима.**

На основу важећих локацијских услова, независно од тога по чијем захтеву су локацијски услови издати, издаје се грађевинска дозвола, инвеститору који уз захтев за издавање грађевинске дозволе достави:

1. извод из пројекта за грађевинску дозволу и пројекат за грађевинску дозволу са извештајем о извршеној техничкој контроли, све у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта ("Сл.гласник РС" бр.23/2015 и 77/2015); пројекат је потребно доставити у електронској и папирној форми (онолико примерака колико подносилац захтева жели да добије оверено приликом издавања грађевинске дозволе + 1)
2. доказ о одговарајућем праву на земљишту у смислу Закона, осим ако је то право уписано у јавној књизи или је успостављено законом,
  - + ако постоји, уговор између инвеститора и финансијера,
  - + ако се гради или се изводе радови на грађевинском земљишту или објекту који је у сувласништву више лица, сагласност сувласника, оверена у складу са законом,
3. изјашњење о начину плаћања доприноса за уређење грађевинског земљишта
4. доказ о плаћеним административним таксама.

#### **ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:**

На локацијске услове може се поднети приговор Општинском већу општине Врњачка Бања, у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

ШЕФ СЛУЖБЕ:

Славица Стаменић

---